

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO DE 2018**

*“Por medio del cual se adiciona el capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA**

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016,

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 facultó al Gobierno Nacional para reglamentar la obligación a cargo del constructor o enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios de vivienda nueva, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 de Código Civil.

Que el numeral 3 del artículo 2060 de Código Civil establece: “ (...) 3° Si el edificio parece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2057, inciso final. (...)”

Que la Ley 1796 de 2016 (artículo 2) definió para efectos de su aplicación, al constructor como “el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción”. Por otra parte, el enajenador de vivienda fue identificado como “quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales”.

Que para el propósito del presente reglamento y siguiendo lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, el responsable de amparar los perjuicios será el enajenador de vivienda nueva o el constructor.

Que la responsabilidad del enajenador de vivienda nueva o constructor se entiende y aplica sin perjuicio de la responsabilidad que pueda ser atribuida a los profesionales que participan en el proceso constructivo.

Que bajo este entendido es preciso reglamentar lo concerniente al modo de operación de los mecanismos para amparar los perjuicios patrimoniales con que cuenta el constructor o enajenador de vivienda nueva, toda vez que el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 hizo referencia al patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros, señalando expresamente que el Gobierno Nacional reglamentará la materia.

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

Que teniendo en cuenta que los mecanismos de amparo deben ser expedidos por entidades financieras y entidades aseguradoras autorizadas, es preciso regular lo concerniente a su procedencia de conformidad con lo establecido por la Corte Constitucional en, entre otras, sentencias T-517 de 2006 y T-416 de 2007 donde calificó la actividad financiera, en casos similares al presente, como una actividad de interés público con los límites a la autonomía contractual que ello implica.

Que adicionalmente es pertinente especificar la obligación de amparar perjuicios patrimoniales en el caso de entidades públicas que otorgan subsidios de vivienda en dinero o en especie, las cuales se rigen por un marco legal diferente que requiere una disposición especial y específica.

Que la Corte Constitucional en sentencia C-444 de 2009 decidió que *“dentro de las condiciones mínimas de la vivienda de interés social, los vendedores están obligados a constituir una póliza de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan”*, por lo que es obligatoria la constitución de mecanismos de amparo sobre las viviendas de interés social que tengan en cuenta el valor tope de las mismas.

Que, en consecuencia la reglamentación de los mecanismos de amparo se precisa para asegurar el efecto útil de la obligación prevista en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016,

Que debido a la complejidad de la reglamentación que se expide para concretar lo previsto en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y teniendo en cuenta que es necesario que tanto el sector de la construcción como el sector financiero dispongan de un término razonable para atender las disposiciones previstas en este decreto, toda vez que ambos sectores han manifestado la necesidad de contar con plazos que permitan el armónico acoplamiento de las actividades comerciales a las normas que las regulan, se establece un régimen de transición para la entrada en vigencia de las disposiciones contenidas en el presente acto administrativo,

Que en mérito de lo expuesto,

## **DECRETA:**

**Artículo 1.** Adiciónese el capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

## **CAPÍTULO 7**

### **PROTECCIÓN DEL COMPRADOR DE VIVIENDA**

#### **SECCIÓN 1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA**

##### **SUBSECCIÓN 1. GENERALIDADES DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN**

**Artículo 2.2.6.7.1.1.1. Objeto.** El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, estableciendo el procedimiento y requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”

**Artículo 2.2.6.7.1.1.2. Definiciones.** Para efectos del presente Capítulo se tendrán en cuenta las siguientes definiciones técnicas de acuerdo con lo previsto en la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10:

1. *Edificio en ruina:* Es el colapso total o parcial de una edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.
2. *Amenaza de ruina* — Es el deterioro, defecto o deficiencia de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas. En este caso, se adelantará un análisis de vulnerabilidad que contenga un estudio de las fuerzas sísmicas, cargas gravitacionales y eólicas, para determinar si la estructura se ha visto afectada y se encuentra comprometida su seguridad en términos de sismo resistencia. Este estudio debe elaborarse de acuerdo con los requisitos que el Reglamento NSR-10 establece en su Capítulo A.10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, por profesionales con matrícula profesional vigente y facultados para ese fin por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos.
3. *Vicio de la construcción* — Son las fallas generadas en los diseños o planos estructurales y/o el proceso constructivo de la estructura de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que eventualmente pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.
4. *Vicio del suelo* — Son las fallas generadas en el suelo y/o en la construcción de la cimentación de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que propiciaron asentamientos diferenciales o totales que exceden los límites permitidos por el Título H del Reglamento NSR-10 y que eventualmente pueden impedir la habitabilidad u ocupación de la edificación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.
5. *Vicio de los materiales* — Son las fallas o defectos de los materiales utilizados en el proceso constructivo de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que eventualmente pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.

**Parágrafo.** Las reglas sobre la presentación de los estudios que permiten concluir que una edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina deberán especificarse en cada mecanismo de amparo. En todo caso, la entidad otorgante del mecanismo de amparo asumirá el costo de dicho estudio, obligación que no impedirá hacer efectivas las coberturas del mecanismo de amparo.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.3. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales.** Antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales vivienda, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del presente decreto.

Cuando se constituyan patrimonios autónomos o se vinculen personas jurídicas para desarrollar un proyecto de vivienda, se deberá identificar en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién es el constructor o enajenador responsable de amparar los perjuicios. En el caso de los patrimonios autónomos, en los actos constitutivos se debe indicar claramente que las obligaciones a cargo del enajenador o constructor se encuentran en cabeza de uno o

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

varios fideicomitentes determinados, identificándolos e individualizándolos claramente. Los fideicomitentes que omitan esta obligación, responderán solidariamente frente a los perjuicios que se ocasionen a los propietarios, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar.

**Parágrafo 1.** De conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 9 de la Ley 1796 de 2016, las personas que construyan entre una (1) y cuatro (4) unidades de viviendas para su uso propio no tendrán la obligación contenida en el presente artículo, salvo que vayan a enajenarlas antes del vencimiento del término de amparo establecido en la ley.

**Parágrafo 2.** Sin perjuicio de la obligación directa que tiene el constructor o el enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales de acuerdo con lo previsto en este artículo, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o el enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

**Parágrafo 3.** La obligación contenida en este artículo se diferencia de la contemplada en la Ley 675 de 2001, referente al deber de constitución de pólizas de seguros que cubran los bienes comunes susceptibles de ser asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.4. Amparo de los perjuicios patrimoniales cuando la vivienda se adquiera con subsidios familiares.** El constructor o el enajenador de viviendas nuevas que se adquieran parcialmente con recursos del subsidio familiar de vivienda, deberá constituir el mecanismo de amparo por la porción del valor de la vivienda que no fue cubierta con el subsidio.

Las viviendas nuevas que sean adquiridas totalmente con recursos públicos y/o transferidas por entidades públicas a título de subsidio en especie no estarán obligadas a la constitución de los mecanismos de amparo previstos en este Capítulo.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.5. Mecanismos de amparo.** El constructor o el enajenador de vivienda nueva para cumplir con la obligación contenida en el artículo 2.2.6.7.1.1.3 del presente decreto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, podrá escoger cualquiera de los siguientes mecanismos de amparo:

- a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía.
- b) Garantía bancaria.
- c) Póliza de seguro.
- d) Otros

**Parágrafo 1.** El constructor o el enajenador de vivienda nueva podrán implementar uno o varios mecanismos de amparo para cada una de sus obras, edificaciones, etapas y/o unidades estructuralmente independientes. En todo caso, la suma de los valores de los mecanismos de amparo deberá cumplir con el requisito de suficiencia previsto en el artículo 2.2.6.7.1.1.10 del presente Decreto.

**Parágrafo 2.** Las entidades financieras facultadas para la expedición de mecanismos de amparo deben basar su decisión respecto del otorgamiento del mecanismo en razones objetivas derivadas del estudio del riesgo del proyecto, debido a que la actividad financiera es calificada como de interés público.

**Parágrafo 3.** La expedición del mecanismo de amparo estará garantizada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismo resistente, la licencia de construcción aprobada y el Certificado Técnico de Ocupación expedido por el supervisor técnico independiente sin que sea procedente exigir condiciones diferentes para su emisión.

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

**Artículo 2.2.6.7.1.1.6. Exclusión.** Los mecanismos de amparo regulados en el presente capítulo no cubrirán lo siguiente:

1. Daños extra patrimoniales y/o corporales;
2. Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes;
3. Daños causados a bienes muebles;
4. Daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de haber sido entregada la correspondiente unidad, salvo aquellas obras efectuadas para subsanar defectos de la edificación por ruina o amenaza de ruina derivada de algunas de las causas previstas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil;
5. Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento o mantenimiento inadecuado de la edificación;
6. Daños originados por incendio, terremoto, inundación, asonada, motín, explosión y en general por agentes externos.
7. Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones, tales como los árboles, y las construcciones provisionales;
8. Lucro cesante.

**Parágrafo.** Las incidencias técnicas, entendidas como las objeciones técnicas que pueden realizar las entidades financieras otorgantes del mecanismo de amparo durante el proceso constructivo, en ningún caso podrán ser convertidas en exclusiones que limiten la cobertura del amparo ni utilizadas en contra de las reclamaciones de los compradores de vivienda.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.7. Características de los mecanismos de amparo.** El mecanismo de amparo de perjuicios patrimoniales deberá ser constituido como máximo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del certificado técnico de ocupación. Además, el mecanismo de amparo escogido por el constructor o el enajenador de vivienda nueva deberá cumplir con los requisitos legales y con las condiciones de vigencia y permanencia, liquidez y suficiencia establecidas en este capítulo.

Tratándose de las construcciones desarrolladas por etapas o unidades estructurales independientes, al igual que la certificación técnica de ocupación, el mecanismo de amparo podrá ser constituido por cada unidad estructural independiente.

**Parágrafo.** La Superintendencia Financiera de Colombia revisará periódicamente los mecanismos de amparo que se oferten en el mercado, con el propósito de verificar que los mismos cumplan con el objeto y características requeridas en este decreto; así como su accesibilidad y cobertura a nivel nacional.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.8. Vigencia y permanencia del mecanismo de amparo.** El mecanismo de amparo constituido por el constructor o el enajenador de vivienda nueva deberá cubrir eventos ocurridos dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de expedición del respectivo Certificado Técnico de Ocupación. El mecanismo de amparo presentado por el constructor o el enajenador de vivienda nueva se hará efectivo por parte del propietario inicial o los sucesivos propietarios, que se vean afectados por el estado de ruina o amenaza de ruina durante el término de cobertura.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.9. Liquidez del mecanismo de amparo.** El mecanismo de amparo debe ofrecer condiciones de liquidez, entendida como la posibilidad de realizar el pago, reconstruir las soluciones habitacionales o realizar la intervención a que haya lugar para garantizar la estabilidad, habitabilidad y seguridad de las viviendas a los beneficiarios, de acuerdo con los términos específicos que para cada mecanismo establezca la Superintendencia Financiera.

**Parágrafo 1.** Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1080 del Código de Comercio en relación con las pólizas de seguro.

**Parágrafo 2.** Cuando proceda la reconstrucción o intervención de las unidades habitacionales, el término definido por la Superintendencia Financiera podrá prorrogarse hasta por doce (12) meses más, evento en el cual el constructor o enajenador de vivienda o la entidad otorgante del mecanismo de amparo asumirá, durante este plazo, los gastos relacionados con arrendamientos y mudanzas en que incurran los propietarios de los inmuebles afectados.

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

**Parágrafo 3.** El dictamen técnico para definir si la edificación puede ser reconstruida deberá ser elaborado por un profesional con matrícula vigente y facultado para ese fin por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.10. Suficiencia del mecanismo de amparo.** El valor de la cobertura del mecanismo de amparo será igual al valor de reconstrucción o reemplazo del bien inmueble amparado, en las condiciones en que se encontraba al momento del siniestro.

**Parágrafo.** Cuando sobre el bien inmueble existan garantías reales tales como hipotecas, estas tendrán preferencia al momento del pago de la indemnización efectuada por el mecanismo de amparo, de acuerdo con lo previsto en los respectivos contratos y en la normativa vigente.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.11. Valor del mecanismo de amparo para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.** Las tarifas definidas por las entidades financieras para la constitución de los mecanismos de amparo sobre las viviendas de interés social y prioritario, tendrán en cuenta el valor tope de las mismas, definido en el Plan Nacional de Desarrollo según lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, para no afectar el principio de asequibilidad de la vivienda digna.

**Artículo 2.2.6.7.1.1.12. Reglas generales para hacer efectivo el mecanismo de amparo.** Sin perjuicio de lo pactado en el documento de constitución del mecanismo de amparo, para hacer efectivas las coberturas previstas por parte de los compradores de vivienda se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Para viviendas en régimen de propiedad horizontal, de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, cualquiera de los órganos de dirección y administración, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se conoció o debió conocer la situación de ruina o amenaza de ruina de la edificación, deberá dar noticia a la entidad otorgante del mecanismo de amparo, para que esta inicie los procedimientos necesarios y, de ser el caso, haga efectivas las coberturas.
2. Para viviendas que no pertenezcan al régimen de propiedad horizontal dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se conoció o debió conocer la situación de ruina o amenaza de ruina de la edificación, el propietario de la vivienda deberá dar noticia a la entidad otorgante del mecanismo de amparo, para que esta inicie los procedimientos necesarios y, de ser el caso, haga efectivas las coberturas.

## **SUBSECCIÓN 2. PATRIMONIO – FIDUCIA EN GARANTÍA**

**Artículo 2.2.6.7.1.2.1. Constitución de fiducia en garantía.** . El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá constituir una fiducia en garantía, en virtud de la cual transfiera a un patrimonio autónomo activos de su propiedad o de terceros con el fin de amparar los eventuales perjuicios patrimoniales en los términos de este Capítulo, los cuales serán administrados por una sociedad fiduciaria.

**Parágrafo.** En el contrato de fiducia deberá quedar estipulada la forma como el constructor o el enajenador de vivienda cubrirá los gastos de administración que se deriven de la constitución de la fiducia en garantía y la manera como garantizará durante la vigencia del mecanismo de amparo la suficiencia de los activos entregados para cubrir los perjuicios patrimoniales, así como las consecuencias de su incumplimiento

**Artículo 2.2.6.7.1.2.2. Condiciones.** La fiducia en garantía deberá cumplir con los siguientes criterios mínimos:

1. El fideicomitente será el constructor o el enajenador de la vivienda nueva y el beneficiario será el propietario del inmueble en el momento de ocurrencia de la ruina o amenaza de ruina.

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

2. La sociedad fiduciaria deberá estar autorizada para el efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. La transferencia de los bienes al patrimonio autónomo será irrevocable dentro del término legal del amparo, salvo cuando proceda su sustitución en los términos de ésta subsección.
4. La fiducia en garantía deberá cumplir con las características enunciadas en este Capítulo, en especial con lo señalado en cuanto a vigencia, permanencia, liquidez, suficiencia y momento de constitución.

**Artículo 2.2.6.7.1.2.3. Bienes fideicomitados.** El patrimonio autónomo deberá estar conformado por activos cuyo valor o producto corresponda al monto que permitirá amparar los eventuales perjuicios que ocurran sobre las unidades habitacionales conforme a lo establecido en este Capítulo.

El constructor o enajenador de vivienda nueva al momento de efectuar el aporte deberá identificar expresamente lo siguiente:

1. Los bienes inmuebles respecto de los cuales se está cumpliendo la obligación de amparo de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto;
2. La suficiencia y liquidez de la garantía en los términos de los artículos 2.2.6.7.1.1.9 y 2.2.6.7.1.1.10 del presente Decreto;
3. La fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación.
4. El avalúo inicial de los bienes por el cual se realiza su transferencia.

**Parágrafo.** Los bienes inmuebles o activos transferidos al patrimonio autónomo para el pago de los perjuicios patrimoniales a los que se hace referencia en el presente Decreto, deberán estar libres de limitaciones o gravámenes al derecho de dominio, salvo aquellas derivadas del sometimiento al régimen de propiedad horizontal de los mismos.

**Artículo 2.2.6.7.1.2.4. Avalúo de los bienes fideicomitados.** La sociedad fiduciaria ordenará el avalúo inicial y la actualización anual del mismo, sobre los bienes y/o derechos fideicomitados para efectos de determinar y asegurar la suficiencia del mecanismo de amparo.

**Parágrafo 1.** Si el avalúo es inferior al monto amparado establecido en el artículo 2.2.6.7.1.1.10 del presente Decreto, el constructor o enajenador de vivienda nueva deberá reemplazar o aumentar los activos para garantizar la suficiencia del amparo, en un plazo no mayor a seis (6) meses, so pena de incurrir en el incumplimiento del artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.

**Parágrafo 2.** El avalúo debe estar a cargo de una institución especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores o por una entidad pública facultada para realizar avalúos. La remuneración de los avaluadores y de los costos del avalúo debe ser cubierta por la sociedad fiduciaria con cargo a los recursos del fideicomiso.

**Artículo 2.2.6.7.1.2.5. Certificado de garantía.** La sociedad fiduciaria deberá expedir a nombre del enajenador un certificado en el cual conste la siguiente información:

1. La suficiencia de la garantía, en los términos del artículo 2.2.6.7.1.1.10 del presente Decreto;
2. Los estados financieros actualizados del patrimonio autónomo;
3. Una descripción de los bienes que conforman el patrimonio autónomo;
4. El procedimiento a surtir en caso de hacerse exigible el amparo, el cual no podrá imponer al comprador de vivienda condiciones más gravosas a las contenidas en este capítulo.

**Parágrafo.** El procedimiento que debe surtir en caso de hacerse exigible el amparo debe quedar estipulado en el respectivo contrato de fiducia.

**Artículo 2.2.6.7.1.2.6. Restitución de los bienes.** La sociedad fiduciaria restituirá al constructor o enajenador de vivienda nueva la titularidad de los bienes contenidos en el patrimonio autónomo, una vez se haya cumplido el plazo de la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales sin que hubiere ocurrido alguno de los siniestros previstos en este capítulo.

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

**Artículo 2.2.6.7.1.2.7. Exclusión de bienes.** A la luz de lo dispuesto en el párrafo del artículo 3° de la Ley 1676 de 2013, al contrato de fiducia en garantía se aplicará lo dispuesto en dicha ley en lo referente al registro, la oponibilidad y la restitución de la tenencia del bien objeto de comodato precario. El registro tendrá para el contrato de Fiducia Mercantil con fines de garantía los efectos previstos en el párrafo del artículo 55 de la Ley 1116 de 2006.

### **SUBSECCIÓN 3. GARANTÍAS BANCARIAS**

**Artículo 2.2.6.7.1.3.1. Garantías Bancarias.** El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá amparar los perjuicios patrimoniales mediante la constitución de una garantía bancaria por medio de la cual un establecimiento de crédito autorizado asuma el compromiso de amparar los perjuicios patrimoniales según lo dispuesto en este Capítulo. Para ser admisibles las garantías bancarias deben reunir las siguientes condiciones:

1. Constar en documento privado expedido por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, suscrito por el representante legal o apoderado de la entidad garante, en el cual el establecimiento de crédito asuma en forma expresa, independiente, incondicional, autónoma e irrevocable la obligación del constructor o enajenador de vivienda nueva de indemnizar a los propietarios iniciales o propietarios sucesivos de las viviendas el valor de reconstrucción de las mismas, en caso de que estas perezcan o amenacen ruina.
2. Se deberá anexar a la garantía bancaria un certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Para que la garantía bancaria tenga validez en el amparo de perjuicios de que trata este Capítulo, en el documento de constitución, la entidad otorgante tendrá que pactar la irrevocabilidad del amparo.
4. La garantía bancaria deberá cumplir con las características enunciadas en este Capítulo, en especial con lo señalado en cuanto a vigencia, permanencia, liquidez, suficiencia y momento de constitución. Además, debe contemplar de forma expresa la renuncia de la entidad garante al beneficio de excusión.

### **SUBSECCIÓN 4. PÓLIZA DE SEGURO**

**Artículo 2.2.6.7.1.4.1. Póliza de seguro.** El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá constituir pólizas de seguro para cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados cuando la edificación perezca o amenace ruina, las cuales deberán cumplir con las características previstas en este Capítulo.

**Artículo 2.2.6.7.1.4.2. Características del seguro.** Las pólizas de seguros deben cumplir con lo previsto en el Código de Comercio y adicionalmente reunir las siguientes condiciones:

1. El seguro debe corresponder a la categoría de seguro real y de ocurrencia, el cual tendrá por objeto resarcir, en caso de siniestro, al propietario inicial o sucesivos propietarios de las viviendas nuevas por los perjuicios patrimoniales causados.
2. Serán asegurados y beneficiarios quienes ostenten la calidad de propietarios, al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia de la obligación.
3. El seguro será tomado por el constructor o enajenador de vivienda nueva por cuenta propia y por cuenta del propietario inicial o sucesivos propietarios.
4. La póliza de seguro deberá ser expedida por una entidad aseguradora autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. La póliza no podrá terminarse de mutuo acuerdo ni revocarse unilateralmente.
6. La prima deberá estar pagada en su totalidad antes de la entrada en vigencia de la póliza y se anexará a la escritura pública de transferencia el recibo de pago legalizado.
7. La póliza deberá ser irrevocable, permanente, líquida y suficiente, de acuerdo con las definiciones de este Capítulo.

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

8. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 1044 del Código de Comercio, para este tipo de pólizas el asegurador deberá estipular que no podrá oponer al beneficiario las excepciones que hubiera podido alegar contra el tomador.

**Artículo 2.2.6.7.1.4.3. Pago de la prima.** El pago de la prima será único por toda la duración del contrato de seguro. Sin embargo, el constructor o enajenador de vivienda nueva, previo acuerdo con la entidad aseguradora, podrá diferir el pago de la prima desde el inicio de la construcción, y en todo caso, la prima deberá estar pagada en su totalidad como máximo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, el constructor o enajenador podrá optar por realizar un único e indivisible pago de la prima para la obtención del amparo al que se refiere el presente capítulo, al momento del otorgamiento del Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente.

**Artículo 2.2.6.7.1.4.4. Emisión de la póliza.** La póliza de seguro deberá ser emitida por proyecto y, se protocolizará en los actos de transferencia de las unidades habitacionales privadas resultantes. .

No obstante, cuando el Supervisor Técnico Independiente expida un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independiente, la póliza de seguro podrá expedirse por cada una de éstas. De igual forma se procederá con los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001.

**Parágrafo.** La emisión de la póliza de seguro por parte de la entidad aseguradora estará garantizada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismo resistente, la licencia de construcción aprobada y el Certificado Técnico de Ocupación expedido por el supervisor técnico independiente sin que sea procedente exigir condiciones diferentes para su emisión.

**Artículo 2.2.6.7.1.4.5. Deducibles.** Podrán pactarse deducibles, desde que los mismos no superen el 0,5% del valor del amparo y se encuentren a cargo del tomador del seguro. En ningún caso se efectuarán erogaciones obligatorias a cargo de los beneficiarios del amparo.

**Artículo 2.2.6.7.1.4.6.-**La entidad aseguradora asume la obligación de indemnizar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados cuando la edificación perezca o amenace ruina y no podrá oponer al propietario inicial o sucesivos propietarios las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

**Artículo 2.2.6.7.1.4.7.** La entidad aseguradora que emita la póliza de seguro podrá acordar con el constructor o enajenador de vivienda nueva, la inclusión de coberturas adicionales que se tendrán como opcionales y no serán requisito indispensable para la expedición de la póliza que cubra la garantía de que trata la presente subsección.

## SUBSECCIÓN 5. OTROS

**Artículo 2.2.6.7.1.5.1. Fondos como mecanismo para el cumplimiento de la obligación:** Los constructores y/o enajenadores de vivienda nueva podrán garantizar la obligación prevista en los artículos 8° y 9° de la Ley 1796/16 mediante la designación de los compradores como beneficiarios de fondos de inversión colectiva abiertos, cuyas inversiones deberán cumplir con las condiciones previstas en el presente Decreto. El volumen de recursos del Fondo de Inversión Colectiva será el subyacente que garantice la obligación aquí prevista y será determinado con base en estudios actuariales que determinen el valor de Fondo y su correlativa capacidad de cobertura. La Superintendencia Financiera definirá las condiciones y operación de los fondos que con fundamento en el presente artículo se estructuren para el cumplimiento de la obligación.

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

**Artículo 2.2.6.7.1.5.2. Procedencia de otros mecanismos:** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, de conformidad con lo señalado en el párrafo del artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, en el evento que se presenten los análisis técnicos y financieros que evidencien la procedencia de otros mecanismos, la Superintendencia Financiera reglamentará las condiciones y operación de los mismos.

## **SECCIÓN 2. VERIFICACIÓN DE EXISTENCIA DE LOS MECANISMOS DE AMPARO**

**Artículo 2.2.6.7.2.1. Protocolización y Registro de escritura pública de transferencia.** El Notario deberá verificar que se incluya dentro de la Escritura Pública la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberá aportarse y protocolizarse el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo. Al momento de la inscripción en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva, deberá verificarse que contenga el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.

En caso de no contar con el citado documento no se realizará el registro o inscripción en el folio de matrícula correspondiente y deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012.

**Artículo 2.2.6.7.2.2. Acción del enajenador.** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, el constructor o enajenador de vivienda nueva que cumpla la referida obligación, podrá ejercer acción civil o penal contra los profesionales que hayan adelantado las actividades de diseño, revisión, dirección de la construcción o supervisión técnica independiente, por las actuaciones u omisiones que a su cargo hayan producido que la edificación perezca o amenace ruina, según lo previsto en el numeral 3° del artículo 2060 del Código Civil.

**Artículo 2.2.6.7.2.3. Liquidación.** Si durante la vigencia del amparo de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, el constructor o enajenador de vivienda nueva inicia un proceso de liquidación, se generará una responsabilidad solidaria entre los accionistas o socios, de cumplir con la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados a los compradores de vivienda nueva en caso de que la edificación perezca o amenace ruina, según lo previsto en el presente Capítulo.

**Artículo 2. Régimen de Transición y Vigencia.** El presente Decreto rige a partir de su promulgación. No obstante, las normas contenidas en el capítulo 7 del libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 se aplicarán de acuerdo al siguiente régimen de transición:

1. Lo previsto en el capítulo 7, del libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 será de obligatorio cumplimiento para todos los proyectos de vivienda en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma con posterioridad al 13 de marzo de 2020.

2. Los eventuales perjuicios patrimoniales que se generen en los proyectos que radicaron o radiquen en legal y debida forma la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva entre el 01 de julio de 2017 y el 13 de marzo de 2020, serán cubiertos por el constructor o enajenador de vivienda nueva con su patrimonio en los términos del artículo 2488 del Código Civil, salvo que el constructor o el enajenador de vivienda nueva voluntariamente decida garantizar la obligación con otro mecanismo, sin perjuicio de la aplicación de la garantía legal de que trata la Ley 1480 de 2011.

**PUBLÍQUES Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los

*“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”*

**El Ministro de Hacienda y Crédito Público**

**ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA**

**El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio**

**JONATHAN MALAGÓN GONZÁLEZ**